anxa
87-B
12770

Soziale Zeitfragen.
...eiträge zu den Kämpfen der Gegenwart.
Herausgegeben von
... Adolf Damaschke.

Baugewerbe und Bodenfrage.

Von

Heinrich Freese.

Preis: 50 Pfg.

Berlin 1906.
Verlag „Bodenreform".
NW., Lessingstraße 11.

Das Pfandrecht der Bauhandwerker

von

Heinrich Freese

8°. 362 Seiten. Preis **Mk. 3,60**

im Verlag von Friedrich Emil Perthes, Gotha.

Aus dem Inhalt: Das Baugewerbe. — Die Bewegung. — Die Verluste. — Im Parlament. — Die Gesetzentwürfe von 1897. — Das Ausland. — Die Vereinigten Staaten. — Der Erfolg der Baupfandgesetze. — Andere Vorschläge. — Ergebnisse. — Die Wirkungen.

Juristisches Literaturblatt 1901, Nr. 127: . . „Eine hervorragende Arbeit auf diesem Gebiete. . . . Die anregende Schreibart und der reiche bearbeitete Stoff lassen die vorliegende Arbeit als einen beachtenswerten Beitrag zur Klärung dieser wichtigen Sozialpolitischen Frage bezeichnen, durch deren Einsichtnahme der Leser in den gegenwärtigen Stand derselben eingeführt wird. . . ."

Allgemeine Rundschau der Bauindustrie 1901, Nr. 28: „ . . . Die Bauhandwerker werden erfreut sein, einen so unterrichteten und energischen Vertreter ihrer bedrängten Interessen gefunden zu haben, welcher fest entschlossen ist, sie aus dem jetzigen Zustand der Rechtslosigkeit zu befreien."

Soziale Praxis, Zentralblatt für Sozialpolitik 1901, Nr. 5: „Der bekannte Berliner Großindustrielle und Vorsitzende des Bundes der Deutschen Bodenreformer Heinrich Freese gibt in dieser fleißigen, auf reichen Erfahrungen beruhenden Arbeit Unterlagen und Handhaben, an einer Aenderung der Reichsgesetzgebung zur Sicherung der Forderungen der Bauhandwerker mitzuwirken, dieses trübsten Kapitels unseres Bauwesens der letzten Jahrzehnte." . . .

Preußische Jahrbücher 1902, Januarheft: „Der treffliche sozialpolitische Fabrikant und Schriftsteller hat hier das im Laufe der letzten Jahre, seitdem sich die Regierungen mit der Frage des Bauhandwerkerschutzes beschäftigen, durch ihn zusammengetragene Material sowie seine praktischen Erfahrungen und Beobachtungen über die Sicherung der Bauforderungen systematisch verarbeitet." . . .

Zentralblatt für Rechtswissenschaft 1901, Nr. 10: Der als verdienstvolle Sozialpolitiker bekannte Verfasser gibt eine anschauliche und von reicher, auf allen einschläglichen Gebieten der Grundbesitz- und Wohnungspolitik gereiften Erfahrung getragene Darstellung der Bedeutung einer unserer brennendsten Gesetzgebungsfragen. . . . . Die Juristen besonders mit ihrem Glauben an die Unfehlbarkeit des Grundbuchs und ihrer zum Teil unverkennbaren privatrechtlichen Engherzigkeit werden dabei, trotz aller Wahrung höflicher Form, nicht geschont und ihnen das Wort des New-Yorker Chairmans R. Deeves über das dortige Bauhandwerker-Gesetz entgegengehalten (S. 170): „Es ist das beste Mechaniks-Lien-G., das wir je im Staate New-York besessen haben; hauptsächlich weil es nicht von Juristen, sondern von den Bauinteressenten selbst in gemeinsamer Arbeit vorbereitet worden ist; und nur in seiner Fassung den Juristen überlassen wurde."

Süddeutsche Bauzeitung 1901, Nr. 31: „Das Werk ist für alle, die im Verkehr mit dem Bauhandwerk stehen, von weitgehendem Nutzen."

Durch die **Buchhandlung Bodenreform (A. Damaschke)** zu beziehen.

Soziale Zeitfragen.
Beiträge zu den Kämpfen der Gegenwart.
Herausgegeben von
Heft XXXI. Adolf Damaschke.

Baugewerbe und Bodenfrage.

Von

Heinrich Freese.

Preis: 50 Pfg.

Berlin 1906.
Verlag „Bodenreform".
NW., Lessingstraße 11.

Digitized by the Internet Archive
in 2014

https://archive.org/details/baugewerbeundbod00free

I.

Der Zusammenhang zwischen dem Baugewerbe und der Bodenfrage hat den Bund der Bodenreformer seit vielen Jahren beschäftigt. Schon Anfang 1891 brachte das Bundesorgan „Frei Land“*) von mir einen Aufsatz über diese Frage. Im März desselben Jahres erließ der Bundesvorstand einen Aufruf an die Bauhandwerker, sich unserer Bewegung anzuschließen.

In der Hauptversammlung des Bundes vom 11. Oktober 1891 stand die Krisis im Baugewerbe als einer der wichtigsten Beratungsgegenstände auf der Tagesordnung. Es wurde damals der Beschluß gefaßt, eine Kommission von Bauhandwerkern und Juristen einzusetzen, um eine Formulierung der Ansprüche der Bauhandwerker an die Gesetzgebung zu versuchen.

Was dann weiter geschehen ist, ist bekannt. Die Verhandlungen der gewählten Komission, die Ermittelung über die Gesetzgebung im Auslande, die Anfragen in Wien, Paris, Antwerpen, Petersburg und NewYork, die Petition des Bundes vom 17. Dezember 1891 an den damaligen Staatssekretär des Reichsjustizamtes, Dr. Bosse, das einmütige Eintreten der Berliner Innungen und des Allgemeinen deutschen Handwerker- und Innungstages für unsere Vorschläge, die Wahl einer Bauhandwerker-Deputation und deren Empfang durch Herrn Dr. Bosse, unsere Eingaben an die Justizminister von Schelling und Dr. Schönstedt, an den Landtag, die Verhandlungen im Herrenhause und in der Justizkommission des Abgeordnetenhauses: Die Jahrgänge der Bundesorgane „Frei Land“ und „Deutsche Volksstimme“ geben über alles das Auskunft. Zuletzt hat sich die Hauptversammlung des Bundes am 8. Dezember 1906 mit dieser Angelegenheit beschäftigt.

Ich will auf diese Einzelheiten hier nicht eingehen. Ich habe darüber in Heft III der „Sozialen Zeitfragen“ und in meinem Buche „Das Pfandrecht der Bauhandwerker“ ausführlichen Bericht gegeben.**)

---

*) Nr. 4. 1891.

**) Leipzig und Gotha 1901, Friedrich Emil Perthes.

Unter den am Baugewerbe beteiligten Personen lassen sich fünf wirtschaftliche Gruppen unterscheiden. Die erste bilden die Bauherren und Architekten, die Unternehmer des ganzen Bauwerks und ihr technischer und künstlerischer Beistand. Sie erwerben die Baustelle, stellen die Baupläne auf und schließen die Verträge mit den Baugeldgebern, den Lieferanten und Handwerkern ab.

Die zweite Gruppe bilden die Bodenbesitzer und die zwischen ihnen und den Bauunternehmern tätigen Vermittler. Der Bodenbesitzer verkauft die Baustelle. Er erhält eine mehr oder minder große Anzahlung. Er hat die Baustelle häufig von einem ererbten oder auf Spekulation erworbenen größeren Grundstücke abgetrennt. Er hat der Gemeinde gegenüber die unentgeltliche Abtretung der Straßenflächen, sowie die Pflasterkosten, die Kosten für die Kanalisation, Baum-Anpflanzungen u. s. w. zu übernehmen.

Die dritte Gruppe bilden die Geldgeber. Sie geben das Baugeld, zumeist nur in Höhe von zwei Dritteln des künftigen Bauwertes. In Deutschland sind es gewöhnlich die Hypothekenbanken, die Baugelder geben. Diese Banken verkaufen an das Publikum Pfandbriefe und suchen dafür erste Hypotheken zu erwerben. Die Gewährung von Baugeldern verschafft ihnen diese Hypotheken und sichert ihnen einen höheren Zinsfuß.

Als vierte Gruppe kommen die kaufmännischen Lieferanten, die Holz, Eisen und Stein liefern, in Betracht. Die fünfte Gruppe endlich bilden die Baugewerkmeister (Maurer-, Zimmer-, Steinmetzmeister) die den Rohbau aufführen, und die am Ausbau des Hauses beteiligten Bauhandwerker, Tischler, Klempner, Töpfer, Gas- und Wasserrohrleger, Tapezierer, Maler, Glaser u. s. w.

Diese letzte Gruppe der Bauhandwerker behauptet, durch alle übrigen benachteiligt und durch die Gesetzgebung rechtlos gemacht zu sein. Diese Behauptung gründet sich darauf, daß sowohl die Bodenbesitzer wie die Geldgeber und häufig auch die kaufmännischen Lieferanten die Baustelle, die erforderlichen Geldmittel nnd die Baumaterialien nur gegen hypothekarische Sicherheit hergeben. Sie gewähren sämtlich nur Realkredit, Kredite gegen Verpfändung von Grundbesitz, während die Bauhandwerker ihre Leistungen für den Neubau auf der Grundlage des persönlichen Kredites, des Personalkredites ausführen müssen. Das Gebäude, an dessen Errichtung die Handwerker ebensogut einen Anteil haben, wie die übrigen Beteiligten und das gewöhnlich der einzige Vermögenbestandteil des Bauunternehmers ist, wird der Reihe nach von

den Bodenbesitzern, den Geldgebern und einzelnen großen Lieferanten, deren Leistungen vor denen der Handwerker erfolgen, als Sicherheit in Anspruch genommen. Den Handwerkern wird eine gleiche Sicherheit verweigert. Setzen sie die Eintragung ihrer Forderungen auf dem Wege der gerichtlichen Klage durch, so werden ihre Forderungen hinter allen Hypotheken auf das Grundstück eingetragen. Sie verlieren, wenn das Unternehmen unglücklich ausgeht, ihr Geld.

Die Bodenbesitzer verkaufen Grundstücke nur unter der Bedingung, daß der nicht bar gezahlte Teil des Kaufpreises hypothekarisch sicher gestellt wird. Sie verlangen regelmäßig die Eintragung des Restkaufgeldes als erste Hypothek. Ihr Besitztitel auf das ewige Eigentum am Grund und Boden hat ihnen die Macht gegeben, diesen Anspruch durchzusetzen. Manchmal weichen sie davon ab. Sie treten beim Verkauf einer Baustelle mit einem Teil ihrer Forderung hinter den nächsten unentbehrlichen Gläubiger, den Baugeldgeber, zurück. Sie räumen ihm Priorität ein. Man kann dann sicher sein, daß das nur geschieht, um einen ungewöhnlich hohen Preis für die Baustelle zu erzielen. Derartige Bauten sind für die Bauhandwerker besonders gefährlich.

Die Baugeldgeber beanspruchen gleichfalls eine Hypothek. Sie geben die Baugelder nur in Raten, mit dem Vorschreiten des Bauwerks. Die erste Bedingung, wenn sie ein Baugelddarlehen gewähren sollen, ist, daß das ganze Darlehen im voraus als Hypothek auf das Grundstück eingetragen wird. Gewöhnlich beanspruchen auch die Geldgeber die erste Stelle im Grundbuche. Dann muß die Hypothek des Bodenbesitzers aus den Baugeldern getilgt werden.

Die kaufmännischen Lieferanten, Holzhändler und Steinhändler, treten als erste mit ihren Lieferungen für den Bau in Tätigkeit. Mit ihrem Material wird der Rohbau aufgeführt. Ihre Lieferungen machen nach der in meinem Buche gegebenen Übersicht*) mehr als ein Drittel der Kosten des ganzen Gebäudes aus. Diese Lieferanten sind meist sehr kapitalkräftig und geschäftgewandt. Sie suchen sich ebenfalls bei allen kapitalschwachen Bauunternehmungen durch hypothekarische Eintragung ihre Forderungen, und durch Abtretung von Baugeldraten zu sichern. Zuweilen liefern die Holzhändler selbst die Baustellen, und geben Baugelder um einen Abnehmer für ihre Hölzer und gute Preise dafür zu erzielen. Dann ist die hypothekarische Eintragung ihrer Holzlieferungen die Voraussetzung des ganzen Geschäfts.

*) Seite 40.

Es unterliegt hiernach keinen Zweifel, daß die Lage der Bauhandwerker ungünstig ist. Sie kommen mit ihren Lieferungen erst an die Reihe, wenn der Rohbau mit Hilfe der vorgenannten Gruppen errichtet und das Grundstück mit Hypotheken hoch belastet ist. Sie können vom Bauherrn erst Zahlung beanspruchen; wenn sie ihre Arbeiten ausgeführt haben. Der Bauherr hat aber um die Baustelle, Baugelder und die Materialien zum Rohbau zu erlangen, den ganzen Bau und damit auch ihre Lieferungen im voraus verpfänden müssen. Für sie gleicht der mit Hypotheken belastete Neubau oft genug einer Mausefalle. Sobald sie einen Ofen oder eine Tür geliefert haben, fällt das Gitter hinter ihnen herunter. Es gehört alles den Hypothekengläubigern, ohne Rücksicht darauf, ob die gelieferten Sachen bezahlt worden sind oder nicht. Sieht der Handwerker, daß er betrogen worden ist, und kommt mit seinen Gesellen um seine Sachen wieder abzuholen, die Fenster herauszunehmen und die Türdrücker zu entfernen, so kann er mit dem Strafrichter Bekanntschaft machen. Wegen Diebstahls, begangen an den Hypothekengläubigern.

Fragt man, weshalb so häufig mittellose Leute Bauunternehmer werden, ja vielfach von den Hauptbeteiligten bevorzugt werden, so muß ich diese Frage mit dem Hinweis auf unsere Gesetzgebung beantworten. Unsere Gesetzgebung behandelt Baustelle und Bauwerk als Einheit. Jede Werterhöhung durch ein Bauwerk fällt ohne weiteres dem Grundstück und seinen Hypothekengläubigern zu. Dem Bodenbesitzer ist der Käufer der liebste, der ihm den höchsten Preis bewilligt. Die Preise die von mittellosen Bauunternehmern erzielt werden, sind aber oft das mehrfache des Preises, der von zahlungfähigen Käufern zu erzielen ist. Deshalb wird der mittellose Käuf r vorgezogen. Der Verkäufer geht dabei ziemlich sicher. Der schlimmste Fall, der eintreten kann, ist der, daß er die unbebaute Baustelle nach einiger Zeit wegen nicht gezahlter Hypothenzinsen für seine Forderung wieder zurücknehmen muß. Gelingt es dem Unternehmer, den Bau ingang zu bringen, so fällt alles, was auf den Bau gebracht wird, in das Pfandrecht des Verkäufers. Durch diese gesetzlichen Bestimmungen hat man eine Prämie auf die Bevorzugung unerfahrener und unsicherer Unternehmer gesetzt. Man hat dadurch den Bauschwindel geradezu großgezogen.

Die Baugeldgeber können ebenfalls an derartigen unsicheren Unternehmern mehr verdienen, als an andern. Sie bekommen höhere Zinsen, Provisionen und sonstige Vergütungen. Der mittellose Unternehmer will nur Geld in die Hände bekommen. Die Bedingungen sind Nebensache. In Berlin galt es lange Zeit als offenes Geheimnis, daß bei gewissen

Banken Hypotheken nur zu erlangen waren, wenn dabei für einflußreiche Beamte persönlich sehr viel abfiel. Die Geldgeber können bei den unsichersten Unternehmern nicht viel verlieren. Sie geben die Baugelder nur nach den Fortschritten des Bauwerkes und in Höhe von zwei Dritteln des jeweiligen Wertes. Wenn sie bei den Abschätzungen vorsichtigt sind, so sind Verluste nicht leicht zu erwarten. Stockt der Bau, so bringt der Geldgeber ihn ohne weiteres zum Zwangverkauf und läßt ihn durch einen anderen Unternehmer auf gleicher Grundlage vollenden.

Zweifelhafter ist schon die Sicherheit für die kaufmännischen Lieferanten und die Baugewerkmeister, die für den Rohbau zu liefern haben. Sie haben Hypotheken, die aber hinter dem Bodenbesitzer und dem Geldgeber stehen und nicht ganz sicher sind. Sie müssen darauf rechnen, daß der Bau fertig wird. Wenn das nicht geschieht, so erleiden sie Verluste. Finden sich aber Bauhandwerker, die den Bau vollenden, so werden ihre Hypotheken mit jedem Tage besser. Gelingt es dem Unternehmer, den Bau ganz fertig zu stellen, die Wohnungen zu vermieten und das Haus mit mäßiger Anzahlung an einen Rentner, der Hauseigentümer werden will, zu verkaufen, so winkt den durch Hypothek gesicherten Lieferanten ein hoher Gewinn.

Die Bauhandwerker haben wieder andere, aber nicht weniger triftige Gründe mitzutun. Es sind hauptsächlich drei. Sie müssen erstens Arbeit haben um ihre Arbeiter zu beschäftigen und zu leben. Sie können deshalb die Sachen nicht so lange ansehen, wie die Bodenbesitzer, die Geldgeber und die großen Lieferanten. Sie wissen zweitens, daß die Zahl der ganz einwandfreien Bauherren sehr gering ist und daß sie wenig Aussicht haben, bei diesen erstklassigen Bestellern anzukommen. Bei den übrigen Bauunternehmungen sind aber die wirtschaftlichen Grundlagen überall ziemlich die selben. Die Bauhandwerker müssen sich deshalb darauf beschränken, sich unter den vorhandenen Unternehmern die verhältnismäßig besten auszusuchen. Sie hoffen auch, daß der Unternehmer sie — soweit er kann — aus den Baugeldern befriedigen und daß er das Haus vollenden und verkaufen wird. Schließlich haben sie noch die Hoffnung, daß der Bauunternehmer inzwischen einen zweiten Bau anfangen wird. Er erhält dann neue Baugelder und dadurch Mittel zur Deckung seiner alten Verpflichtungen. Sie erwarten also, daß entweder alles gut geht oder daß am schlimmsten Falle der Verlust nicht sie, sondern andere treffen werde.

Die Gefahr eines Zusammenbruches ist immer vorhanden: hat der Bauunternehmer nicht gut gewirtschaftet oder die Baugelder zur Deckung alter Schulden benutzt. Erfolgt das Vermieten oder Verkaufen nicht schnell genug. Tritt aus politischen oder wirtschaftlichen Gründen eine Störung auf dem Kapitalmarkte ein. Werden die Handwerker ängstlich und verweigern ihre weitere Beihilfe, so ist das Unglück da. Die Hypothekengläubiger machen von ihren Pfandrechten Gebrauch und bringen den unvollendeten oder eben vollendeten Neubau zur Zwangversteigerung. Bei der Versteigerung des hochbelasteten Grundstückes wird niemals ein Überschuß zugunsten der ungedeckten Gläubiger erzielt. Auch die eingetragenen Hypotheken fallen aus, wenn deren Besitzer nicht mitbieten können. Jeder Hypothekengläubiger bietet nur so weit mit, als es nötig ist, um seine Forderungen zu retten. Bieten keine hinter ihm stehenden Gläubiger weiter, so muß er das Grundstück für seine Forderungen übernehmen und die vor ihm stehenden Hypotheken auszahlen. Die Bauhandwerker fallen ganz aus. Erschütternde Szenen spielen sich dann oft im Gerichtzimmer ab, wenn das Grundstück mit allem, was die Handwerker geliefert haben, in den Besitz der Hypothekengläubiger übergeht. Die Göttin der Gerechtigkeit, deren Augen verbunden sind, führt nach dem Worte eines bekannten Rechtslehrers für die Bauhandwerker nur das Schwert, nicht die Wage.

II.

Die Baukrisen, in denen zahlreiche Neubauten zur Zwangversteigerung kommen, treten periodisch auf. Sie haben ihre Ursache meist in der Überspekulation. Häufig auch in allgemeinen wirtschaftlichen oder politischen Verhältnissen. Ich habe in Hamburg und Berlin die Baukrisen der Jahre 1865—1866, 1873—1877, 1890—1895 miterlebt. In der letzten Zeit haben hauptsächlich die sächsischen Städte unter einer schweren Krisis gelitten.

In Berlin herrschten, als der Bund der Bodenreformer für die schutzlosen Bauhandwerker eintrat, schreckliche Zustände. Ich darf nur an den Selbstmord des Malermeisters Seeger und seiner Familie in der Nacht vom 1. zum 2. Juni 1894 erinnern. Der Bund der Bodenreformer hielt damals unter Beteiligung aller Innungen eine große Versammlung ab, in der unser Bundesmitglied der verstorbene Steinmetzmeister Heinrich Völker und ich das Referat übernommen hatten. Der Justizminister v. Schelling hatte damals an uns geschrieben und hatte

um nähere Angaben über die von uns in den letzten drei Jahren auf 75 Millionen Mark bezifferten Verluste der Bauhandwerker und Lieferanten ersucht. Der Obermeister der Malerinnung, Herr Schnare forderte die Handwerker auf, bei mir als Vorsitzenden des Bundes vertrauliche Verlustangaben einzureichen. Das geschah von 234 Bauhandwerkern und Lieferanten. Es ergab sich, daß sieben Dachdeckermeister in den letzten drei Jahren 101 735 Mk. verloren hatten. Zehn Gas- und Wasserunternehmer gaben ihre Verluste auf 116 173,35 Mk. an, sieben Klempnermeister auf 135 114,91 Mk., fünf Maurer- und Zimmermeister auf 169 504 Mk. an. 73 Malermeister hatten 1 109 493,17 Mk. verloren, 16 Schlossermeister 301 091,46 Mk., 44 Tischlermeister hatten 1 633 365,23 Mk., 37 Töpfermeister und Ofenfabrikanten 1 481 288,38 Mk. eingebüßt. Eine große Ofenfabrik hatte 270 000 Mk. verloren. Die Gesamtsumme der bei mir angemeldeten Verluste betrug 5 486 117,33 Mk.

Die Ortskrankenkasse des Maurergewerbes teilte mir mit, daß in den Jahren 1891 bis 1893 von 1126 bei ihr angemeldeten Berliner Neubauten 328 „Bauherren", denen Baustellen und Baugelder im Werte von hunderttausenden übergeben worden waren, selbst die Krankenkassenbeiträge ihrer Arbeiter unterschlagen hatten. Die Kasse verlor dadurch 38 738 Mk. und noch etwa 8000 Mk. Klagekosten. Die Bauunternehmer seien zum Teil ohne alle Geschäftkenntnisse: „Frühere Maurerpoliere und Gesellen, Schlächter, Barbiere, Kellner und Gott wisse, was sonst noch, die auf die nebelhaften Versprechungen gewisser Geldgeber hin Strohmanndienste geleistet hätten. Zu bekommen sei nie etwas. Die Baugeräte gehörten nicht ihnen, sondern einem Dritten. Die Möbel seien vom Verleiher auf Miete entnommen oder von der Frau eingebracht oder die Sachen seien der Ehefrau geschenkt oder beim Schwager verpfändet, endlich aber lege der Hauswirt die Hand darauf". Der Prozentsatz der Bauherren, die wegen der Krankenkassenbeiträge den Offenbarungseid geleistet hatten, betrug bei dieser Kasse im Jahre 1893 25,7% und im Jahre vorher 32% aller Bauunternehmer! Oftmals wurde nach Angabe der Kasse wegen so kleiner Beträge manifestiert, daß sie zum Frühstück kaum ausreichten.

Ein Klempnermeister der in den letzten fünf Jahren 75 348 Mk. verloren hatte, schrieb mir:

„Trotz dieser enormen, fast unglaublichen Verluste in einer 14jährigen Tätigkeit habe ich es durch unermüdlichen rastlosen Fleiß und unter unendlich schweren Sorgen und Entbehrungen noch verstanden, mein Geschäft und den Namen zu erhalten, aber man wird schlaff unter diesen trüben

Verhältnissen." Ein Töpfermeister P., der 10 000 M. verloren hatte, schrieb mir: „Da fiel denn der goldene Boden zusammen." Ein Gas- und Wasserrohrleger E., der 21 500 M. verloren hatte, schrieb mir: „Ich bin durch diese Verluste fast ruiniert und habe meine jetzige Existenz nur der Nachsicht meiner Lieferanten zu danken. Zwei Tischlermeister, die in 2½ Jahren 12 600 M. verloren hatten, schrieben mir: „Aus diesen wenigen Zeilen werden Sie ersehen, daß wir in der kurzen Zeit unser Vermögen verloren haben und dicht vor unserem Untergange stehen."

Zwei Malermeister, die 11 302 M. verloren hatten, schrieben mir, daß sie Arbeiten auf zwei Bauten in der Boeckhstraße in Berlin auszuführen hatten. Der Geldgeber B. erschien täglich mehrmals auf den Bauten. Er führte sich auf, als wenn er der Bauherr wäre und trieb jeden Handwerker an, sodaß jeder geglaubt habe, daß er nach Fertigstellung der Bauten auch zahlen werde. Er suchte dann aber ein wärmeres Klima auf, und die Handwerker und Lieferanten blieben mit 75 000 M. ungedeckt. Verschiedene Handwerker hatten den Verlustlisten die traurige Mitteilung hinzugefügt, daß sie genötigt gewesen seien, Konkurs anzumelden. Ein kleiner Tischler T., der Putzschablonen lieferte, eine Arbeit, die auf den kleinsten Bauten 20 M. und auf allergrößten Bauten 200 bis 300 M. ausmacht, hatte an 17 Bauten 1 186,22 M. verloren. Er arbeitete mit zwei Gesellen und mußte sich das verlorene Geld, wie er mir schrieb, vom Munde abdarben. Einer seiner Schuldner hatte zwei Häuser und lebte auf großem Fuße, reiste ins Bad usw. Es gehörte aber alles seiner Frau.

Die Witwe des Schlossermeisters F. schrieb mir, daß ihr Mann 18 326 M. verloren habe und vor Gram gestorben sei. Die Frau ernährte sich und ihre Kinder mühsam durch arbeiten außer dem Hause. Sie schrieb mir, daß ich der erste sei, dem sie ihr Herz ganz ausschütte. „Es sei so viel von Herrn Seeger gesprochen, und daß er sich hätte selber nur das Leben nehmen sollen. Das könne nur der beurteilen, der es mit durchgemacht habe." „Wie oft habe ich im stillen gedacht, hätte mein Mann mich mit meinen Kindern auch mitgenommen, dann wäre ich jetzt ohne Sorge und Gram. Wie sanft ruht da hingegen die Frau Seeger." Eine andere arme Frau, die Witwe des Tischlermeister R., schrieb mir: „Wie viel Tränen und Herzeleid der Bauschwindel hervorbringt, kann nur der ermessen, der davon betroffen wird." Ihr Mann konnte den Lohn für seine Gesellen nicht mehr auftreiben. Seine Frau

suchte ihn qualvolle 8 Tage und Nächte, bis der Arme aufgefunden wurde. Ein Zeitungausschnitt, den die Witwe eingelegt hatte, sagte mir, was sie mir selbst nicht mitteilte, wo ihr Mann als Selbstmörder geendet hatte. Ganz ähnlich, wie aus Berlin, lauteten damals die Berichte aus Hamburg, Halle, Leipzig, Breslau.

Die Bauhandwerker richteten, als sie zuerst im Jahre 1891 in stürmischen Versammlungen in Berlin zum Kampf gegen den Bauschwindel vorgingen, ihre Angriffe nur gegen die Personen der betrügerischen Bauunternehmer und Geldgeber. Wir zeigten ihnen, daß das falsch sei und daß der Kampf nicht gegen einzelne Personen, sondern gegen das System gerichtet werden müsse. Wir öffneten ihnen die Augen über die wahren Ursachen ihrer Not: die Fehler im Bodenrecht. Wir bewiesen ihnen die Wertlosigkeit der kleinen Heilmittel, die zur Einschränkung des Bauschwindels vorgeschlagen waren. Die Unmöglichkeit, den Rat zu befolgen, Vorsicht zu üben, ein Rat, der sich im Munde der Baustellenhändler, und Geldgeber, und großen Lieferanten, die ihren eigenen Forderungen durch hypothekarische Eintragung an erster und zweiter Stelle ein Vorrecht sicherten, sonderbar ausnahm. Wenn die Handwerker vorsichtig sein wollten, durften sie überhanpt kein Geschäft mehr machen. Im voraus verpfändet waren die zu errichtenden Bauten in allen Fällen. Die eigenen Mittel der Unternehmer konnten fast nie nennenswert in Betracht kommen. Es wurde ferner vorgeschlagen, die ordnungwidrige Verwendung der Baugelder zu bestrafen. Wenn das wirklich geschah, so waren damit die Verluste nicht rückgängig zu machen. Man schlug vor, die Bauunternehmer zu zwingen, sich ins Handelsregister eintragen zu lassen und Bücher zu führen. Die Leute konnten zuweilen kaum ihren Namen schreiben und das fehlen der Bücher konnte erst zum Vorschein kommen, wenn der Zusammenbruch erfolgt war. Man wollte eine technische und finanzielle Prüfung der Bauunternehmer einführen. Eine Fachprüfung wird seit langen Jahren von den Handwerkern erstrebt. Aber eine Behörde die erklären sollte, diesem könnt Ihr liefern und jenem nicht, konnten wir uns nicht vorstellen. Auch von einem Eigentumvorbehalt konnten die Handwerker nichts erwarten. Die Sachen waren meist nach Maß angefertigt und mit dem Bau in Verbindung gebracht. Bei Rücknahme waren die Gegenstände, soweit eine solche überhaupt möglich war, entwertet. Sollten die Handwerker ihre Sachen wirklich zurücknehmen, so war dieses Recht nur für einzelne von Wert. Sollte der Eigentumvorbehalt die Wirkung haben, daß der

Erwerber des Hauses die Sachen auf jeden Fall bezahlen mußte, so kam dieses Recht auf ein volles Vorrecht hinaus.

Die Bodenreformer verlangten von vornherein ein solches Pfandrecht, das allen anderen Gläubigern vorangehen sollte. Das Grundstück sollte an erster Stelle den Handwerkern haften, dann erst den Bodenbesitzern und Geldgebern. Wir haben diesen Anspruch in unserer Petition ausführlich begründet und wir haben uns jahrelang bemüht, ihn durchzusetzen. Wir haben immer darauf hingewiesen, daß der werktätigen Arbeit ein höherer Schutz zustehen müsse, als den zumeist durch Spekulation entstandenen Bodenwerten. Wir haben dieses Ziel nicht erreicht.

Die Bodenbesitzer beriefen sich stets auf ihr historisches Recht und auf ihre Macht, den Boden der Bebauung ganz vorzuenthalten. Die Juristen verteidigten ihr sorgsam ausgebautes Hypothekensystem, das durch unsere stürmischen Ansprüche erschüttert werden mußte. Sie sahen immer schutzbedürftige Witwen und Mündel, wo wir sehr wenig schutzbedürftige Bodenspekulanten sahen. Die kaufmännischen Lieferanten zeigten keine Neigung, sich aus ihrer vorteilhaften Stellung verdrängen zu lassen. Die meisten Handelskammern stellten sich auf die Seite der Spekulation und des Kapitals.

Es gelang uns trotzdem, die preußische Regierung davon zu überzeugen, daß nur eine Änderung im Sachenrecht den Bauhandwerkern helfen könne. Sie legte der Justizkommission des Abgeordnetenhauses am 14. Juni 1895 fünf Gesetzentwürfe vor, die auf verschiedene Weise die Aufgabe zu lösen versuchten. Der zweite dieser Entwürfe trug den Namen unseres Bundes. Ende 1897 veröffentlichte Herr Justizminister Dr. Schönstedt einen neuen vollständig ausgearbeiteten Reichsgesetz-Entwurf, den ich im Heft III der Sozialen Zeitfragen ausführlich besprochen habe. Auch dieser Entwurf ist nicht vor den Reichstag gekommen. Im Jahre 1900 erschien Dr. Georg Salomonsohns (Solmssen) Werk. „Der gesetzliche Schutz der Baugläubiger in den Vereinigten Staaten von Nordamerika."*) Er gab darin eine umfassende Darstellung der amerikanischen Schutzgesetze und ihrer Erfolge. Dann erschien mein eignes vorhin erwähntes Buch. Ich habe darin den Versuch gemacht, Dr. Solmssens grundlegende Ermittelungen für unsere deutschen Verhältnisse zu verwerten. Im Jahre 1901 veröffentlichte der preußische

*) Berlin 1900 Carl Heymann.

Justizminister zwei neue Gesetz-Entwürfe verschiedenen Inhalts. Der eine schloß sich der nordamerikanischen Gesetzgebung, der andere mehr an den Entwurf von 1897 an. Ich habe mich in einem Aufsatz im Archiv für soziale Gesetzgebung und Statistik*) und ferner auf Verlangen der ständigen Deputation des deutschen Juristentages in einem Gutachten für den 26. deutschen Juristentag**) für den weitergehenden Gesetzentwurf B. ausgesprochen. Ein anderes Gutachten, das Herr Justizrat Dr. Harnier in Kassel für den Juristentag geliefert hatte, sprach sich für den Entwurf A. aus. Der Juristentag hat sich auf Grund der Referate der Herren Dr. Solmssen und Professor Dr. Heymann in Königsberg meinem Vorschlage angeschlossen.***) Die Verhandlungen, sowie beide Gutachten sind später von Dr. Solmssen unter dem Titel: „Der Schutz der Baugläubiger vor dem deutschen Juristentage" als besonderes Buch herausgegeben worden.†)

III.

Fünfzehn Jahre nach unseren ersten Schritten in dieser wichtigen Angelegenheit soll jetzt ein Schutzgesetz inkraft treten. Der Bundesrat hat ihm seine Zustimmung erteilt. Der Reichstag soll seine Beschlüsse noch fassen. Ich will hier nicht auf alle Einzelheiten des Gesetzes zur Sicherung der Bauforderungen oder eines Baupfandgesetzes, wie ich es nennen möchte, eingehen. Ich will nur auf drei Maßregel hinweisen, die das Gesetz zum Schutze der Baugläubiger durchführen soll. Diese Maßregel betreffen:

1. die Bodenbesitzer,
2. die Geldgeber,
3. die sonstigen Hypothekengläubiger.

Die Aufgabe, die am leichtesten zu lösen war, bot sich in dem Schutze der Baugläubiger gegen die dritte Gruppe. Das Gesetz bestimmt, daß die Forderungen der Baugläubiger unmittelbar und unter sich gleichberechtigt hinter dem Werte der Baustelle und hinter dem Baugeld zur Geltung kommen sollen. Läßt der Eigentümer nach Erteilung der Bauerlaubnis noch andere Hypotheken eintragen, so werden sie den Baugläubigern im

*) 1902 Seite 169.

**) Verhandlungen Band 2, S. 205.

***) Verhandlungen Band 3, S. 117.

†) Berlin 1903 J. Guttentag.

Range nachstehen. Die kaufmännischen Lieferanten sind den Bauhandwerkern und Baugewerkmeistern gleichgestellt. Der Bauunternehmer kann ihnen Vorzugsrechte durch Eintragung bevorrechtigter Hypotheken nicht mehr gewähren.

Weniger leicht war die Baugeldfrage zu beantworten. Der Baugeldgeber soll die Mittel zum Bau gewähren. Er gibt sie aber nur, wenn ihm vorher eine Hypothek, und zwar unmittelbar hinter dem Restkaufgeld für die Baustelle als Sicherheit eingeräumt wird. Er beansprucht, daß ihm das Gebäude das mit seinem Gelde erbaut werden soll, im voraus verpfändet wird. Das Baupfandgesetz geht davon aus, daß ohne Baugeld nicht gebaut werden kann. Es bewilligt deshalb dem Geldgeber das verlangte Vorrecht vor den Bauhandwerkern und Lieferanten, aber nur soweit, wie die Baugelder zur Tilgung von Bauforderungen für den selben Bau gedient haben. Da das Vorrecht der Baugelder-Hypothek nur gilt, soweit diese Bedingung erfüllt ist, so wird der Geldgeber genötigt sein, sie einzuhalten. Eine mißbräuchliche Verwendung der Baugelder ist ausgeschlossen. Der Bauunternehmer kann sie nicht mehr zur Deckung älterer Schulden oder für seinen Lebensunterhalt verwenden. Ebensowenig kann der Baugeldgeber willkürliche Abzüge davon machen.

Das Gesetz sieht für die Auszahlung der Baugelder an die Handwerker und Lieferanten die Einsetzung von Treuhändern vor. Es ist anzunehmen, das davon vielfach Gebrauch gemacht wird. Das Treuhandsystem wird sich besonders bewähren, wenn die Treuhänder durch eine gesetzliche Bestimmung oder durch eigene Überlegung dazu veranlaßt werden, die Baugelder gleichmäßig unter die beteiligten Baugläubiger zu verteilen, sodaß keine Bevorzugung einzelner Gläubiger stattfinden kann.

Unsere Vorschläge gingen inbezug auf die Baugelder nicht so weit. Der Bund hat sich noch in seiner Hauptversammlung vom 8. Dezember 1900 mit dieser Frage beschäftigt. Wir beschränkten uns darauf zu verlangen, daß der Baugeldvertrag zu den Grundbuchakten eingereicht werden solle. Jeder Baugläubiger sollte ihn einsehen können. Außerdem sollte den Baugläubigern aller Grade das Recht zustehen, ihre vorhandenen oder zu erwartenden Bauforderungen bei den Baugeldgebern durch eine Pfändunganzeige oder durch eine einstweilige Verfügung des zuständigen Gerichts zu sichern.*) Wir hatten uns auch in dieser Hinsicht der

*) Das Pfandrecht der Bauhandwerker S. 198. 222.

Gesetzgebung der Vereinigten Staaten von Nordamerika angeschlossen. Wir wollten den Baugläubigern nur ein Pfandrecht an den Baugeldern gewähren. Die Regierung ist weitergegangen und will den Baugläubigern die Baugelder vollständig sichern.

Von den Gegnern des Baupfandgesetzes wird immer behauptet, daß unter diesem Gesetze niemand Baugelder geben wird. Eine derartige Besorgnis ist aber unbegründet. Die Vorschrift des Gesetzes, daß die Baugelder wirklich zum Bau verwendet werden müssen, kann keinen ernsten Baugeldgeber abhalten, Baugeld zu gewähren. Die Hypothekenbanken sind darauf angewiesen, ihre Gelder in ersten Hypotheken anzulegen. Sie wissen, daß solche auf Neubauten am leichtesten und vorteilhaftesten zu erlangen sind. Sie werden sich mit den leicht zu erfüllenden Vorschriften des Gesetzes abfinden. In Nordamerika ist das ohne weiteres geschehen. Dr. Solmssen hat einige große Geldgeber darüber befragt und ich habe die wichtigsten Antworten in meinem Buche abgedruckt.*) Ich will auch hier einige Antworten wiedergeben:

Die Auskunft der Unitet States Mortgage and Trust Company in New-York, einer der größten Hypothekenbanken in den Vereinigten Staaten geht dahin, daß die Baupfandgesetze die fruchtbringende Ausbreitung ihrer Geschäfte niemals gehemmt haben. Wenn die geschätzten Baukosten das von der Gesellschaft bewilligte Darlehen übersteigen, verlangt sie, daß der Bauunternehmer die Differenz verauslagt und Quittungen vorlegt, bevor die erste Baugeldrate ausgezahlt werden darf. Den Agenten der Gesellschaft ist ferner empfohlen, darauf zu sehen, daß das Baugeld, so wie es vorgeschossen wird, zur Bezahlung der für den Bau geleisteten Arbeiten oder gelieferten Materialien verwendet wird.

Eine große Versicherunggesellschaft, die State Mutual Life Assurance erklärte folgendes: Das Baupfand hat uns bei der Begebung von hypothekarisch gesicherten Darlehen niemals Schwierigkeiten bereitet, noch hat es in irgend welcher Weise die Anlage von Kapital als Baugeld gehemmt. Das Baugeld wird im Verhältnis des Fortschrittes des Baues gegeben und hierbei darauf gehalten, daß der gezahlte Beitrag erheblich hinter dem Werte des Gebäudes zurückbleibt. Die letzte Rate wird nicht eher gezahlt, als bis wir uns davon überzeugt haben, daß

*) S. 161—163. Salomonsohn S. 422.

keine Baupfand-Ansprüche gegen das Grundstück bestehen. Eine andere Versicherungsgesellschaft die Northwestern Mutual Life Insurance Company schrieb: . . . „Der gesetzliche Schutz der Handwerker zwingt naturgemäß zu größerer Sorgfalt. . . Dieses Mehrmaß von Arbeit und Sorgfalt ist jedoch nicht so groß, um in irgend welcher bemerkbaren Weise die Anlage von Kapitalien in Baugeld Unternehmungen zu erschweren. Das einzige Mittel, das wir zu unserem Schutze anwenden ist, das wir alle Gläubiger ermitteln, die Arbeit oder Material zu dem Gebäude beitragen." —

Die größten Schwierigkeiten hat, wie nicht anders zu erwarten war, die Bodenfrage geboten. Die Einheit von Boden und Bauwerk ist beibehalten worden. Die Bodenbesitzer sollen auch ihr Vorrecht behalten. Es soll aber dadurch beschränkt werden, daß jede Baustelle vor Erteilung der polizeilichen Bauerlaubnis einer Abschätzung durch amtliche Sachverständige (Bauschöffen) unterliegt. Soweit die Bauschöffen den Wert des Bodens ermitteln, soll der Bodenbesitzer mit seinem als Hypothek eingetragenen Restkaufgelde die erste Stelle im Grundbuche behalten. Vor dem Baugelddarlehen und vor den Baugläubigern. Ist die Baustelle höher mit Hypotheken belastet als der von den Bauschöffen festgestellte Wert, so muß der Bauherr vor Erteilung der Bauerlaubnis den Mehrbetrag beim Gericht hinterlegen.

Es ist klar, daß durch diese Vorschrift den größten Misbräuchen vorgebeugt wird. Wenn der Baustellenhändler den Boden einem Käufer für einen Phantasiepreis verkauft, so wird er dafür kein Vorrecht haben. Ich fürchte aber, daß die von den Bauschöffen anerkannten Bodenpreise noch immer sehr hoch sein werden und daß ihre bevorrechtigte Stellung eine große Gefahr für die Baugläubiger bilden wird.

Die Regierung begründet den Anspruch der Bodenbesitzer auf eine bevorzugte Stellung damit, daß erstens der Boden vor Errichtung des Bauwerkes vorhanden war und daß zweitens die Baugläubiger nicht beanspruchen könnten, aus dem Erlös der Baustelle befriedigt zu werden. Diese Gründe kann ich nicht als richtig anerkennen.

Die Bauhandwerker und Lieferanten folgen bei Errichtung des Bauwerks ebenfalls einer dem andern. Der Klempner folgt dem Dachdecker, der Tapezierer dem Glaser. Trotzdem werden sie als Baugläubiger gleichberechtigt sein. Der eine gilt für das Zustandekommen des Bauwerks als ebenso nötig, wie der andere. Will man den Spekulantengewinnen der Bodeneigner den selben Schutz gewähren wie den

Forderungen der Handwerker und Lieferanten, so müßte man folgerichtig keinen vor dem andern bevorzugen. Auch mit dem Hinweis, daß die Baugläubiger kein Anrecht auf den Boden haben, kann man kein Vorrecht für die Bodeneigner begründen. Wenn die Handwerker kein Anrecht auf den Boden haben sollen, so haben auch die Bodenbesitzer kein Anrecht auf das Bauwerk. Das wird ihnen aber gewährt. Im Zwangverkauf erzielen nach allen Erfahrungen, weder die Baustelle noch das Bauwerk den Preis, den sie im freien Verkehr besaßen. Es gibt an beiden einen Ausfall. Wenn nun aus dem Gesamterlös zuerst der Bodenbesitzer vollständig und dann erst die übrigen Gläubiger befriedigt werden sollen, so wird der ganze Ausfall, der entsteht auf die Baugläubiger abgewälzt. Da von diesen wieder aus den schon erörterten Gründen dem Baugeldgeber eine bevorzugte Stellung gewährt werden soll, so haben die übrigen Baugläubiger den ganzen Ausfall zu tragen.

Ich habe schon in der Hauptversammlung des Bundes vom 8. Dezember 1900 darauf hingewiesen, und der Bund hat sich meiner Meinung angeschlossen. Der Beschluß, der damals von uns gefaßt wurde, ging dahin, daß eine Abgrenzung der Rechte der Beleiher der Baustelle und der Baugläubiger dahin vorgenommen werden solle, daß im Zwangvollstreckungverfahren eine getrennte Abschätzung von Baustelle und Gebäude stattfinden solle. Der bei der Zwangversteigerung erzielte Gesamterlös solle verhältnismäßig verteilt werden. Der auf die Baustelle entfallende Teil des Erlöses sollte den eingetragenen Hypothekengläubigern, der auf das Gebäude entfallende Teil sollte dagegen ausschließlich dem Baugeld-Darleiher und den Baugläubigern zufallen. Auch diese Vorschrift war der Gesetzgebung der Vereinigten Staaten von Nordamerika entnommen und hat sich dort bewährt.*)

In meinem Gutachten für den 26. deutschen Juristentag**) habe ich diesen Vorschlag dahin erweitert, das bei Erteilung der Bauerlaubnis für das Bauwerk ein besonderes Grundbuchblatt angelegt werden solle. Ich habe mich dabei auf § 7 der Grundbuch-Ordnung von 1898 bezogen, der die Anlage eines besonderen Grundbuchblattes für ein Erbbaurecht und das auf grund dieses Rechtes aufgeführte Gebäude vorschreibt.

---

*) Salomonsohn S. 299. Das Pfandrecht d. B. S. 167.

**) Verhandlungen Band 2, S. 224.

Im Falle einer Zwangverpfändung oder Zwangversteigerung sollte der Ertrag oder Erlös verhältnismäßig auf die Baustelle und das Gebäude verteilt werden. Die Gläubiger des Grundstücks sollten aus dem Erlös des Grundstücks, die Gläubiger des Gebäudes aus dem Erlös des Gebäudes nach ihrer Rangfolge befriedigt werden.

Die Stellung der Baugläubiger dem Bodenbesitzern gegenüber würde durch Annahme dieses Vorschlages natürlich sehr verbessert werden. Als grundsätzlich richtig können wir, wie bei Beginn unserer Bewegung, nur eine gesetzliche Abgrenzung der Rechte anerkennen, die der werktätigen Arbeit die unser Staatswesen groß und reich gemacht hat, einen Vorrang vor den Ansprüchen der Bodenbesitzer zuspricht. Den zur Befriedigung der Baugläubiger dienenden und diesem Zweck gesicherten Baugelddarlehen kann ein Vorrecht vor den Forderungen der Handwerker und Lieferanten eingeräumt werden. Den aus kapitalisierten Zukunfterträgen entstandenen Bodenwerten kann dieser Vorrang von uns niemals zugestanden werden. Wenn wir einen Reichstag hätten, dessen Mehrheit aus überzeugten Bodenreformern bestände, so würde die Entscheiduug nicht zweifelhaft sein. Deshalb müssen wir die Baugewerbetreibenden mahnen, in dieser Frage fest zu bleiben und als Wähler nur Männern ihr Vertrauen zu schenken die in dieser Lebensfrage des Baugewerbes treu zum Handwerk stehen.

IV.

So wichtig das alles ist. Die Bedeutung der Bodenfrage für das Baugewerbe ist damit nicht erschöpft. Es sind noch andere wichtige Zusammenhänge vorhanden, auf die ich kurz hinweisen muß.

Zunächst auf die Bau-Ordnungen. In technischer Beziehung sind diese oft zu streng und lassen den nötigen Spielraum für eine freie Entwickelung unserer Architektur vermissen. In bezug auf die Raum-Ausnutzung sind die Bau-Ordnungen immer zu nachsichtig. Ausschließlich aus Rücksicht auf die Bodenbesitzer. Diese erheben, wenn eine Verschärfung der Bau-Ordnung erfolgen soll, einen Lärm, als wenn die ganze Bevölkerung nur aus Bodenspekulanten bestände, während sie der Bevölkerung gegenüber nur eine winzige und durchaus nicht nützliche Minderheit bilden.

Herr Professor Baumeister geht so weit, zu sagen, daß die Wohnungfrage eine Frage der Bauordnung sei. Sicher ist, daß der

Einfluß der Bauordnung auf die Wohnungverhältnisse lange Zeit unterschätzt worden ist. Man meinte immer, der Boden sei so teuer geworden, daß nur noch Mietskasernen möglich seien. Das Umgekehrte ist richtig. Nur weil man eine so starke Ausnützung des Bodens zugelassen hatte, sind die Preise so hoch gestiegen. Der Wert einer Baustelle richtet sich immer nach der größtmöglichen Ausnützung. Diese wird beim Verkaufe im voraus eskomptiert. Der Verkäufer ermittelt den Wert durch eine Kapitalisierung der auf dem Grundstück zu erzielenden Mieten unter Abzug der Baukosten. Wird durch die Bauordnung die Zahl der Geschosse und die Ausnutzung der Bodenfläche beschränkt, so vermindern diese Vorschriften den Wert des Baulandes. Sie schädigen aber nicht das Baugewerbe oder die zukünftigen Mieter. Das Baugewerbe und die Wohnungmieter haben kein Interesse an der starken Ausnützung der Bodenfläche in Höhe und Breite und an der dadurch bewirkten Kasernierung der Stadtbevölkerung. Eine durch die Bauordnung erzwungene Vermehrung der Zahl der Häuser und der Hausbesitzer, besonders der Zahl der Einzelhäuser, gereicht vielmehr beiden zum Vorteil.

Nicht minder wichtig sind die Bebauungpläne. Sie sind mit ihren gradlinig und ohne Rücksicht auf die Besonderheiten des Geländes in den Stadtplan eingetragenen Straßen oft eine Verneinung aller Ansprüche, die in künstlerischer Beziehung an den Städtebau erhoben werden müssen. Die tiefen Baublocks sind gewöhnlich von vornherein auf den Bau von großen Mietshäusern mit Seitenflügeln und Quergebäuden zugeschnitten. Auch da wo Raum genug zu einer weniger dichten Bebauung und zur Errichtung von kleinen Reihenhäusern oder Einzelhäusern vorhanden wäre. Die oft übermäßig breit angelegten Straßen nötigen zu übertrieben großen Grundabtretungen vonseiten der Besitzer und zu hohen Pflasterkosten. Die Überzeugung ist heute allgemein, daß in dieser Hinsicht noch größere Fehler begangen worden sind, als bei den Bauordnungen. Leider sind sie meist nicht wieder gut zu machen.

Ohne die großen Fehler, die bei der Aufstellung der Bauordnungen und der Bebauungpläne gemacht worden sind, hätten die Verhältnisse sich nicht in der jetzt beklagten Weise entwickeln können. Erst diese Fehler haben die Bodenspekulation, die die Großstädte in ihrer Entwickelung hemmen, zu ihrer Blüte verholfen.

Von großer Tragweite für das Baugewerbe ist auch die Besteuerung des Bodens. Die alte Grundsteuer wurde nach der Höhe des Ertrages berechnet. Sie kannte nur Grundstücke, die landwirtschaftlich ausgenutzt wurden

und solchen Boden, auf denen Gebäude standen. Die von den Spekulanten erworbenen und brach liegenden Baustellen blieben unbesteuert. Sie brachten weder einen landwirtschaftlichen, noch einen Mietsertrag und schlüpften als ertraglos durch die Grundsteuer. Durch diese Steuerfreiheit wurde geradezu eine Prämie auf das Liegenlassen von Bauland zu spekulativen Zwecken gesetzt.

Mit dem Kommunalsteuergesetz vom 14. Juli 1893 hat sich das erfreulicherweise geändert. Den Gemeinden ist die Besteuerung nach dem gemeinen Wert gestattet worden. Zahlreiche Gemeinden haben von diesem Rechte Gebrauch gemacht. Wenn die Steuer hoch genug ist, erschwert sie das Festhalten von Bauland und nötigt zum Verkauf. Damit wird die Ausnahmestellung beseitigt, die die Bodenbesitzer bis jetzt gegenüber den anderen am Häuserbau beteiligten und auf den Verkauf ihrer Erzeugnisse angewiesenen Gewerbetreibenden inne hatten.

Ich kann hier alles das nur andeuten. Unser Standpunkt in diesem Teil der Bodenfrage ist in den Soz. Zeitfragen schon von berufener Seite besser vertreten worden, als es hier geschehen könnte. Ich muß auf diese Abhandlungen hinweisen.

Die Vorschläge die der Bund der Bodenreformer seit fünfzehn Jahren den Behörden für eine Gesundung der Verhältnisse im Bau- und Wohnungswesen gemacht hat, sind über den im Vorstehenden gegebenen Rahmen weit hinausgegangen. Wir verlangten, daß Staat und Gemeinden sich nicht auf gesetzgeberische Maßregeln beschränken, sondern daß sie selbsttätig vorgehen sollten. Wir beantragten, daß die Gemeinden Stadterweiterungfonds anlegen, die zur Stadterweiterung erforderlichen Gelände erwerben und die Straßen selbst durchlegen sollten. Wenn die Gemeinden diese Ratschläge befolgt hätten, ständen sie nicht, wie es jetzt vielfach der Fall ist, der ungünstigen Entwicklung der Dinge machtlos gegenüber. Sie hätten, wie einige Beispiele zeigen, ich nenne nur die Stadt Ulm, außerdem glänzende Geschäfte gemacht. Besonders, wenn sie den erworbenen Boden nicht vorbehaltlos wieder verkauft, sondern verpachtet oder auf Grund des Erbaurechtes gegen Renten abgegeben hätten. Die Gemeinden hätten sich dadurch für alle Zukunft die großen Wertsteigerungen sichern können, die das Außengelände der Städte noch erfahren wird.

Wieviel besser sähen die Vorgelände unserer Städte heute aus, wenn man diese Ratschläge befolgt hätte. Wo heute große Mietshäuser stehen und daneben wüstes Land liegt, das von den Spekulanten zurückgehalten wird,

konnten längst behagliche Wohnviertel für groß und klein vorhanden sein. Andere Viertel wieder für die Industrie, möglichst mit Wasserwegen und Bahnanschluß. Durch die heutigen Verhältnisse wird die Industrie häufig in ihrer Entwickelung gehemmt. Sie muß bei Ankauf einer Bodenfläche für ihre weitläufigen Fabrikanlagen immer mit den Preisen rechnen, die nur bei Errichtung von fünfgeschossigen Mietshäusern bezahlt werden können.

Die Gärten wären nicht ganz aus den Wohnvierteln unserer Großstädte verdrängt worden. Darin sehe ich die schlimmste Seite der heutigen Entwicklung. Es werden auf den öffentlichen Plätzen prunkvolle und kostspielige Anlagen geschaffen, die das Auge der Vorübergehenden erfreuen. Das selbstgepflegte Blumenbeet im eigenen Gärtchen können diese Anlagen nicht ersetzen. Die steigende Nervosität unserer städtischen Bevölkerung ist die beklagenswerte, aber unvermeidliche Folge unserer gesundheit- und naturwidrigen Wohnweise.

Weil wir das alles eingesehen haben, sind wir schon vor langen Jahren in den Kampf für die Wohnungmieter und Bauhandwerker und gegen das Spekulantentum das beide bedrückt eingetreten. Wir haben viele Kraft und Zeit gerade auf den Schutz des Baugewerbes verwendet. Manchem in unserem Kreise zu viel. Ganz fruchtlos haben wir aber nicht gearbeitet. Durch unseren Kampf für die Bauhandwerker haben wir die Sympatie weiter Kreise des Volkes erworben. Wir haben die Regierung genötigt, mit unseren Anschauungen zu rechnen. Wir haben sie langsam auf unseren Boden gedrängt. Das ist immerhin etwas. Wenn das Baupfand-Gesetz wirksam wird, das die schlimmsten Schäden im Baugewerbe beseitigen und den Ansprüchen der Bauhandwerker gerecht werden soll, so werden wir, das hoffe ich, mit Befriedigung auf diese langjährigen Kämpfe und ihre Ergebnisse zurückblicken. —

Zur Einführung in die Lehre der deutschen Bodenreform!

	Mark	Kron.
Prof. Baumeister, Oberbaurat, Die Zuwachssteuer	0,55	0,70
Prof. Bücher, Die Allmende in ihrer sozialen Bedeutung. 2. Aufl.	0,55	0,70
Prof. Bücher, Adolph Wagner	0,55	0,70
Admiral Boeters, Bodenreform und Kolonialpolitik	0,55	0,70
Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik. (Vom Gemeindesozialismus.) 13.–20. Tausend. (288 Seiten)	1,80	2,20
Damaschke, Die Bodenreform, Grundsätzliches und Geschichtliches zur Erkenntnis und Ueberwindung der sozialen Not. 4. Aufl. (344 Seiten), gut geb.	3,30	4,—
Damaschke, Geschichte der Nationalökonomie, Eine erste Einführung. 2. durchges. Aufl. (244 Seit.), gut geb.	3,20	4,—
Damaschke, Das verkaufte Paradies. Nachdenkliche Geschichten für das deutsche Volk (184 Seiten)	1,10	1,50
Damaschke, Heinr. Pestalozzi und Diesterweg. Zwei Mahner zur Sozialreform	0,28	0,35
Damaschke, Die Bodenreform in der Bibel	0,55	0,70
Damaschke, Zur Geschichte der Deutschen Bodenreform	1,10	1,50
Damaschke, Die Bodenreform und die Lösung der Wohnungsfrage	0,65	1,—
Damaschke-Karmin, La réforme agraire. Contributions théoriques et historiques	2,45	3,—
L. Eschwege, Bankier, Privilegiertes Spekulantentum. (Hypothekenbanken.) 6. Tausend	0,55	0,70
L. Eschwege, Zum Kampf um die Deutschen Kohlenschätze 2. Tausend	0,85	1,—
Prof. Dr. Föhr, Direktor des Polytechnikums von Cöthen, Die Steuer nach dem gemeinen Wert. 3. Tausend	0,55	0,70
C. v. François, ehem. Landeshauptmann von Deutsch-Südwest-Afrika, Staat oder Gesellschaft in unsern Kolonien? 3. Tausend	0,55	0,70
Henry George, „Zur Erlösung aus sozialer Not"	1,50	1,80
Soziale Probleme, 3. Auflage	3,20	3,60
Dr. Edward Max Glynn, Priester, Das Kreuz des neuen Kreuzzuges	0,55	0,70
Prof. Gruber, Tuberkulose und Wohnungsfrage. 2. Tausend	0,55	0,70
Dr. Hauser, Einführung in die städtische Bodenreform. 3. Aufl.	0,55	0,70
J. Latscha, Nationale Wohnungsfürsorge. 16. Tausend	0,55	0,70
C. Markels, Vors. d. V. Uhrmacher-Bundes, Die Not der Gewerbetreibenden und die Bodenreform. 18. Tausend	0,55	0,70
Dr. Pabst u. A. Pohlman, Zur Kritik der Bodenreform	2,10	2,50
A. Pohlman, Die Not der Landwirtschaft und die Bodenreform. 2. Aufl.	0,55	0,70
Die vergessene Grundrente. (Zur Kanalfrage.) 3. Tausend	0,55	0,70
Prof. W. Rein, Ethik und Volkswirtschaft. 3. Tausend	0,55	0,70
Dr. Schrameier, Admiralitätsrat, Tsingtau, Wie die Landordnung von Kiautschou entstand? 2. Tausend	0,55	0,70
Prof. F. Staudinger, Von der Grundrenten-Heimholung	0,33	0,40
Graf Leo Tolstoj, Die große soziale Sünde	0,55	0,70
Prof. A. Wagner, Wohnungsnot und städtische Bodenfrage. Mit einem Anhang: Die Bedeutung des Erbbaurechts von Prof. R. Sohm, Prof. P. Oertmann, Gen.-Direktor R.-A. Eschenbach. 6. Aufl.	0,55	0,70
Prof. A. Wagner, Zur Rechtfertigung der Zuwachssteuer	0,35	0,50
Prof. Dr. Paul Weber, Heimatschutz, Denkmalpflege und Bodenreform	0,55	0,70
Stadtrat Wesselsky, Beteiligung der Städte am Bodenwertzuwachs	0,55	0,70

Gegen Einsendung des Betrags erfolgt portofreie Zusendung durch die

Buchhandlung „Bodenreform". (A. Damaschke.)

Berlin NW., Lessingstr. 11.

Aufgaben der Gemeindepolitik

von

Adolf Damaschke.

Fünfte wesentlich erweiterte Auflage. — 288 S. — 13. bis 20. Tausend.

Oberbürgermeister Adickes (auf dem Dresdener Städtetage): Dies Buch ist Ihnen wohl allen bekannt!

Von nationalliberaler Seite.

Nationalliberale Jugend: Die Darstellung ist gleichzeitig so gemeinverständlich und fesselnd, daß besondere soziale Vorkenntnisse nicht erforderlich sind und niemand das Werk weglegen wird, ohne es zu Ende zu lesen. Kurz ein wahrhaft klassisches Lehr- und Handbuch.

Von konservativer Seite.

Leipziger Zeitung: Klar, verständlich, überzeugend, von guten Kenntnissen getragen, von anerkannten Tatsachen, die er fleißig sammelt, unterstützt, weiß der Verfasser seine Reformvorschläge vorzutragen und macht Eindruck.

Von agrarischer Seite.

Deutsche Tageszeitung: Überaus empfehlenswert! . . .

Von nationaler Seite.

Tägl. Rundschau: Der Leser wird das Buch so leicht nicht aus der Hand legen; denn es spricht ein neuer, gewaltiger Geist aus ihm.

Von katholischer Seite.

Köln. Volkszeitung: Wir möchten seinen Ausführungen die weitgehendste Beachtung wünschen, wie es diese bisher gründlichste Darstellung einer kommunalen Sozialpolitik verdient.

Von demokratischer Seite.

Frankfurter Zeitung: Eine sehr beachtenswerte Schrift . . . . bedeutend durch die Konsequenz der theoretischen Durchführung.

Der Beobachter (Stuttgart): Eine geradezu einzigartige Schrift — ein Volksbuch im besten Sinne des Wortes.

Von national-sozialer Seite.

Hessische Landeszeitung: (Leitartikel). Es ist Damaschkes Verdienst, der erste zu sein, der in Deutschland ein derartiges Buch voll theoretischer und zugleich so praktischer Gesichtspunkte über Gemeindepolitik geschrieben hat, daß man es geradezu als eine Goldgrube kommunalpolitischer Erkenntnis bezeichnen kann.

Von sozialdemokratischer Seite.

Dokumente des Sozialismus: Als volkstümlich gehaltene Aufklärungsschrift verdient es alles Lob.

Sozialistische Monatshefte: . . verdient auch auf Seiten der Sozialdemokratie die höchste Beachtung.

Aus christlichen Kreisen.

Christliche Welt: Damaschke hat die Gabe, klar und überzeugend zu schreiben, und ohne Weitschweifigkeit schwierige Probleme aufzuhellen. Dieses Buch ist seine hervorragendste Leistung und tatsächlich zu einem unentbehrlichen Handbuch geworden.

Christlicher Sonntagsbote: Das Werk ist eine glänzende Bereicherung unserer volkswirtschaftlichen Literatur! Es ersetzt eine ganze Reihe von Fachwerken.

Aus pädagogischen Kreisen.

Allg. Deutsche Universitätszeitung: So manche gemeindliche Neuerung ist bereits auf Anregung dieser Schrift zurückzuführen.

Lehrer-Zeitung f. Thüringen und Mitteldeutschland: Dir, deutscher Lehrer, der Du ein Volkserzieher im wahrsten Sinne des Wortes sein sollst, erwächst die Aufgabe, das segenspendende Buch in allen Kreisen zu empfehlen und dafür Sorge zu tragen, daß es in jeder Volksbibliothek zu finden ist.

Aus nationalökonomischen Fachkreisen.

Der Buchwart: Ein Stück Zukunft der wirtschaftlichen Lage des deutschen Volkes hängt von diesem Buch ab!

Rivista internazionale: Dies Buch ist die beste Darstellung aller der Fragen der deutschen Gemeindepolitik, die heute die wissenschaftlichen Theoretiker und die Männer der Praxis beschäftigen.

Deutsche Gemeinde-Zeitung: Es ist verlockend, einzelne Abschnitte oder Kernsätze aus dem Buche mitzuteilen; bei näherer Betrachtung erscheinen sie aber alle von gleicher Wichtigkeit.

Gegen Einsendung von **1,80 Mk. = 2,20 Kronen** erfolgt postfreie Zusendung durch die

Buchhandlung Bodenreform Berlin NW., Lessingstr. 11.

Nach 5 Monaten erschien bereits die **zweite** durchgesehene Auflage der

„Geschichte der Nationalökonomie."

Eine erste Einführung

von

Adolf Damaschke.

Aus dem Inhalt:

I. Vom Wesen der Nationalökonomie.
II. Das Altertum.
III. Das Mittelalter und das kanonische Recht.
IV. Das Zeitalter d. Merkantilismus.
V. Die Physiokraten.
VI. Die liberale Schule.
VII. Das nationale System.
VIII. Der Kommunismus.
IX. Die Anarchisten.
X. Die Bodenreform.

Urteile der Presse:

Magdeburgische Zeitung: „Dies ist das Buch, das sich viele schon *solange gewünscht*, auf das viele *gewartet* haben, denen nach Verständnis verlangte für wichtige Aufgaben unserer Zeit, um mitarbeiten zu können an ihrer Lösung."

Hamburger Nachrichten: „Der Verfasser hat sich das Verdienst erworben durch seine „erste Einführung" eine Lücke auszufüllen, die von allen Freunden volkswirtschaftlichen Studiums *schmerzlich* empfunden wurde. Seinen Tendenzen nach steht das Buch durchaus *über den Parteien* und entgeht damit einer Gefahr, die nationalökonomisch-historischen Werken besonders droht."

Freistatt, München: „*Ein kurzes, handliches* und *gemeinverständliches* Buch über die Geschichte der nationalökonomischen Wissenschaft zu schreiben, war ein *schreiendes Bedürfnis*! . . Diese klaffende Lücke auszufüllen war kein anderer so *berufen*, als gerade Damaschke, einer unser *glänzendsten Stilisten* und wohl neben Naumann der *beste populär-wissenschaftliche Nationalökonom* großen Zugs der deutschen Gegenwart."

Dokumente des Sozialismus: „Der als einer der *ersten Führer* der deutschen Bodenreformbewegung bekannte Verfasser bewährt in dieser Arbeit seine Gabe *volkstümlicher Darstellung*. Diese Geschichte liest sich *ungemein leicht*."

Das Reich: „*Eine treffliche, stoffreiche* und *gut lesbare* Einführung. Damaschkes Bücher sind stets für wissenschaftliche Arbeiten *ungewöhnlich billig*."

Der Bankbeamte: „Dies Buch war geradezu *eine Notwendigkeit* . . . Mit seiner bekannten Kunst, wissenschaftliche Gegenstände in der *spannendsten Weise* zu behandeln, liefert Damaschke hier eine Arbeit, die zweifellos viele veranlassen wird, sich mehr als bisher mit nationalökonomischen Fragen zu beschäftigen."

Reichspost, Wien: „Das glänzend geschriebene Buch zeichnet sich durch dieselben Vorzüge aus, die alle Werke Damaschkes so wertvoll machen: durch seine klare, überzeugende Beweisführung, welche immer die Macht geschichtlicher und wirtschaftlicher Tatsachen für sich sprechen läßt, und durch die Aufhäufuug eines mit großer Gewissenhaftigkeit gesammelten historischen Materials! Das Werk ist eine vollständige Neuerscheinung auf dem Gebiete der Nationalökonomie."

Tägliche Rundschau: „Damaschke führt seine Leser durch das weite Gebiet der Nationalökonomie wie der erfahrene Arzt seine Kranken durch die Schule der Leiden: nämlich cito, tuto, jucundo, schnell, sicher und angenehm."

Kölnische Volks-Zeitung: „Es ist eine mit liebevollem Fleiß und mit vorurteilsloſem Sinne für die Wahrheit gearbeitete Schrift, deſſen Lektüre sehr lehrreich ist, auch dann, wenn man sich nicht mit allen Ausführungen des Verfassers einverstanden erklären kann."

Gegen Einsendung von 3,20 Mark = 3,90 Kronen erfolgt *postfreie* Zusendung **des gut gebundenen** Buches (244 Seit.) durch die

Buchhandlung „Bodenreform".

Berlin NW., Lessingstr. 11.

Eine grosse wissenschaftliche Revue der deutschen Bodenreformbewegung bildet das

„Jahrbuch der Bodenreform"

Das Jahrbuch der Bodenreform erscheint alle Vierteljahre in Heften von 80 Seiten. Jedes Heft enthält:

I. Untersuchungen und Vorschläge. (Bisher Beiträge von Geheimrat Prof. A. Wagner, Berlin — Geh.- und Ober-Baurat Stübben, Grunewald — Privatdozent Dr. Köppe, Marburg — Ober-Baurat Prof. Baumeister, Karlsruhe — Stadtrat Dr. Ruß, Teplitz — Prof. Dr. Schär, Zürich — Prof. Oseroff, Moskau. — Fabrikbesitzer Heinrich Freese, Berlin — J. K. Vietor, Mitglied des Kolonialrats, Bremen).

II. Dokumente der Bodenreform: (Organisation des Realkredits, Monopolbetriebe, Zuwachssteuer, Bettermentabgabe, Bauplatzsteuer, Steuer nach dem gemeinen Wert, Erbbaurecht, Wiederkaufsrecht, Pacht- und Gewinnbeteiligung, die Allmende, Wohnungfrage, Heimatschutz und Denkmalpflege, Bergwerksfrage, Wasserrecht, Landfrage in den Kolonien, Sozialdemokratie und Bodenfrage.

III. Literatur.

IV. Notizen.

Das „Jahrbuch der Bodenreform" kostet jährlich 5 M. Für den Buchhandel durch den Verlag G. Fischer, Jena. Nach Einsendung des Betrages erfolgt postfreie Zusendung durch die Geschäftsstelle des B. D. B. Berlin NW., Lessingstraße 11.

Wir rufen Männer und Frauen, die in unserer entscheidungsreichen Zeit bewußt ihre Pflicht tun wollen, ohne Unterschied der politischen und religiösen Parteistellung auf, unsere neue noch dicht von Mißverständnis und Vorurteil umtürmte Lehre selbständig zu prüfen.

Die Namen der Männer und Frauen, die bisher durch Schrift und Wort offen für die Bodenreform eingetreten sind, bürgen dafür, daß es sich hier um Probleme handelt, an denen niemand mehr achtlos vorbei gehen darf, der unsere Zeit und ihre Aufgaben verstehen will! —

Und wer kann, soll in diesem Kampfe um die Zukunft unseres Volkes helfen!

Die wirksamste Hilfe aber ist der Beitritt zu unserm Bund oder zu unserer Frauengruppe!

Der Bund der Deutschen Bodenreformer

tritt dafür ein, daß der Grund und Boden, diese Grundlage aller nationalen Existenz, unter ein Recht gestellt werde, das seinen Gebrauch als Werk- und Wohnstätte befördert, das jeden Mißbrauch mit ihm ausschließt, und das die Wertsteigerungen, die er ohne die Arbeit des Einzelnen erhält möglichst dem Volksganzen nutzbar macht.

Der Bund zählt und wirbt Freunde in allen politischen Parteien.

Der Mitgliedsbeitrag beträgt halbjährlich nur drei Mark.

Die Mitglieder erhalten das Bundesorgan, die „Deutsche Volksstimme" und die vom Bunde unterstützten Schriften bei Einsendung des Portos kostenfrei zugesandt.*)

Anmeldungen nehmen an der

Bundesvorsitzende: A. Damaschke, Berlin NW. 23, Lessingstr. 11.

Bundeskassenwart: C. Zohlen, Berlin W. 15, Fasanenstr. 32.

Frauengruppe für Bodenreform.

Mitgliedsbeitrag: Halbjährlich drei Mark.

Die Mitglieder erhalten die „Deutsche Volksstimme" und die von der Gruppe unterstützten Schriften kostenfrei zugesandt gegen Einsendung des Portos.*)

Anmeldungen nehmen an die

Vorsitzende: Frau Elsner v. Gronow, geb. v. Kryger, Berlin W, Kleiststr. 8.

Kassenführerin: Frl. H. Bonus, Berlin W. 30, Frankenstr. 11.

Wer über die praktische Arbeit der Bodenreformer in Deutschland, England und Amerika, ihre Kämpfe, ihre Niederlagen, ihre Erfolge, über die Bewährung ihrer Grundsätze sich dauernd unterrichten will, kann das nur, indem er das führende Organ der deutschen Bodenreformer liest, die

„Deutsche Volksstimme"

— Frei Land —

Herausgeber: A. **Damaschke.**

Die „Deutsche Volksstimme" erscheint am 5. und 20. jeden Monats in Heften zu 16 und 48 Seiten.

Die „Deutsche Volksstimme" kostet vierteljährlich nur 1,50 Mark = 1,90 Kronen bei jeder Post. Gegen Einsendung des Betrages an die Buchhandlung „Bodenreform", Berlin NW. 23, Lessingstr. 11, erfolgt direkte, postfreie Zusendung unter Kreuzband. Für den Buchhandel durch den Verlag von J. Harrwitz Nachf., Berlin SW. 48.

---

*) Zur Zeit gehören zu diesen gegen Einsendung des Porto-Ersatzes kostenfrei gelieferten Bundesschriften u. a.: **Prof. Bücher,** Adolph Wagner. — **Damaschke,** Das Erbbaurecht und die Gemeinde. — **Damaschke,** Die Bodenreform in der Bibel. — **J. Latscha,** Nationale Wohnungsfürsorge. — **Lechler,** Der erste Schritt zur nationalen Wohnungsreform. — **Prof. Staudinger,** Von der Grundrentenheimholung. — Stadtrat **Wesselsky,** Beteiligung der Städte am Bodenwertzuwachs.

Druck: H. Bischof, Berlin NW.